

**Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP) vom 14. Oktober 2004: Bestehenden Wohnraum sichern; Fristverlängerung Punkt 2**

An der Sitzung vom 2. April 2009 behandelte der Stadtrat die folgende interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO betreffend Bestehender Wohnraum sichern.

Dass der Stadt Bern in grossem Umfang attraktiver Wohnraum fehlt, insbesondere 4- und 5-Zimmerwohnungen in Wohnquartieren, ist ein offenes Geheimnis. Dass im Laufe der letzten Jahre eine Unzahl von illegalen Umnutzungen von Wohnungen in Büros stattgefunden hat (die Stadt spricht von einer hohen Dunkelziffer), ist ebenfalls bekannt. Immer wieder werden solche Umnutzungen im Liegenschaftsmarkt der Medien öffentlich ausgeschrieben, ohne dass die Stadt darauf reagiert. Auch bereits vollzogene Umnutzungen werden von der Stadt nur untersucht, wenn eine Klage aus der Bevölkerung eingeht.

Ein besonders stossendes Beispiel war im Anzeiger vom 7. Mai publiziert: Ein Baugesuch der Griechischen Botschaft, welche in der Liegenschaft Laubeggstrasse 18 um eine *nachträgliche* Bewilligung für die Erhöhung der bisherigen Büronutzung von 30 auf 100% ersucht. Wie aus einem Artikel der BZ vom 11. Mai hervorgeht, hatte die Botschaft bereits 2001 ein Gesuch zur Umnutzung von Wohnraum gestellt, welches durch zwölf Einsprachen bestritten wurde. Es wurde damals immerhin zugesagt, dass die Liegenschaft weiterhin mit 70% Wohnraum belegt sein werde – offenbar eine Irreführung.

Dies ist nur eines von zahlreichen Beispielen, wie die Zonenplanvorschriften unterlaufen werden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die Missstände und deren gravierende Folgen für den Berner Wohnungsmarkt einerseits, für die städtischen Steuereinnahmen andererseits sind mehrmals in Parlament und Kommissionen traktandiert worden, sie sind dem Gemeinderat bekannt. Nach jahrelangem unverständlichem Zögern, sollen in diesem Sommer erste Schritte in Richtung einer Erhebung gemacht werden. Selbst bei einer allfälligen Verfügung einer Rückführung von illegal genutztem Wohnraum sind jedoch die Fristen viel zu lang. Die rechtlichen Grundlagen für die Verfügung einer Rückführung der legalen Wohnnutzung müssen daher so angepasst werden, dass innert nützlicher Frist die rechtmässige Belegung von Wohnraum durchgesetzt werden kann.

In ihrer Gesamtheit müssen Massnahmen der Stadt dazu führen, dass die widerrechtliche Umnutzung ihre heute bestehende hohe Attraktivität verliert. Dies wird erreicht, wenn sie sicher erkannt, rasch in einen rechtmässigen Zustand zurückgeführt und mit hohen Bussen belegt wird. Konsequente Rückführungen haben zudem einen präventiven Effekt.

Wir bitten den Gemeinderat, dem Stadtrat einen Vorgehensplan vorzulegen mit folgenden Eckpunkten:

- Überarbeiten der Vorschriften mit dem Ziel, die widerrechtliche Umnutzung von Wohnraum in Büros unattraktiv zu machen (Verkürzung der Fristen, markante Erhöhung der Strafen).
- Flächendeckende Erhebungen von widerrechtlich umgenutzten Wohnungen (als Pilot in einem ersten Stadtteil, anschliessend über die ganze Stadt).
- Sofortige Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei Feststellen des widerrechtlichen Zustands.

*Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO* (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP), Conradin Konzetti, Erik Mozsa, Peter Künzler, Ueli Stüchelberger, Martin Trachsel, Barbara Streit-Stettler, Andreas Zysset, Ruedi Keller, Guglielmo Grossi, Christof Berger, Christian Michel, Thomas Göttin, Beat Zobrist, Béatrice Stucki, Markus Lüthi, Rolf Schuler, Stefan Jordi, Michael Aebersold, Miriam Schwarz, Andreas Krummen, Sabine Scharrer, Margareta Klein-Meyer, Sylvia Spring Hunziker, Margrit Stucki-Mäder, Oskar Balsiger, Andreas Flückiger, Raymond Anliker

Der Stadtrat hat die Punkte 1 und 3 der Motion abgeschrieben. Für Punkt 2 wurde eine Fristverlängerung bis Ende 2010 gewährt.

### **Bericht des Gemeinderats**

#### *Zu Punkt 2:*

Der Gemeinderat hat im Vortrag vom 17. Dezember 2008 zur vorliegenden Motion sowie im Bericht vom 6. Oktober 2005 zum Postulat Andreas Zysset (SP) vom 29. November 2001: *Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform?* bereits ausführlich Stellung genommen zu der Frage der Erhebungen von widerrechtlich umgenutzten Wohnraum.

In der Stadt Bern gibt es ca. 17 000 Gebäude mit Wohnungen. Eine flächendeckende Überprüfung der Nutzung ist entsprechend aufwändig. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren werden pro Jahr ca. 700 Gebäude überprüft. Interne und externe Meldungen und Hinweise führen zu weiteren Nutzungskontrollen. Jedes Jahr kontrolliert die Baukontrolle zusätzlich ca. 60 Gebäude auf die zulässige Nutzung (2007: 91; 2008: 59; 2009: 65). Somit kann damit gerechnet werden, dass ca. alle 20 Jahre die Nutzung der Gebäude überprüft werden.

Wie dem Stadtrat bereits im Prüfungsbericht vom 6. Oktober 2005 auf das Postulat Zysset *Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform?* zur Kenntnis gebracht wurde, hat eine ausserordentliche Kontrollaktion im Jahre 2004 keinen nennenswerten Erfolg gebracht. Die zeit- und personalintensive Kontrolle hat eine „Trefferquote“ von weniger als zwei Prozent ergeben. Aus 413 kontrollierten Liegenschaften wurden 7 Verstösse festgestellt. Davon konnten aufgrund der Verjährungsfristen nur bei zwei Umnutzungen die Wiederherstellung verfügt werden. Das Pilotprojekt betreffend Nutzungskontrolle hat gezeigt, dass eine flächendeckende Kontrolle über die ganze Stadt kein geeignetes Instrument darstellt, um effizient den widerrechtlichen Umnutzungen entgegenzutreten.

Eine Kontrollaktion über sämtliche Gebäude mit Wohnanteil in der Stadt wäre enorm aufwändig. Wird schon nur für jede Überprüfung eines der 17 000 Gebäude mit Wohnanteil eine Stunde eingesetzt (was wohl in den meisten Fällen weit unter dem effektiven Aufwand ist) könnte ein Baukontrolleur 9 Jahre oder 9 Personen ein Jahr lang nichts anderes als Nutzungskontrollen durchführen. Die Baukontrolle umfasst heute 6 Personen und hat vielfältige Aufgaben zu erfüllen. Die Hauptaufgabe der Baupolizei ist die Überwachung der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Baubewilligung bei der Ausführung von Bauvorhaben. Im Weiteren gehört der Vollzug des baulichen Brandschutzes zu den wichtigen Aufgaben der Baukontrolle. Ohne zusätzliches Personal bei der Baukontrolle ist die flächendeckende Kontrolle daher nicht möglich.

Mit dem Bericht Wohnstadt Bern hat der Gemeinderat als Handlungsmassnahme beschlossen, dass der Umfang der unrechtmässigen Nutzung von Wohnraum erhoben werden soll. Wie oben dargelegt, lassen die beschränkten Ressourcen nur eine stichprobeweise Kontrolle zu. Dabei sollen zwei Strassenzüge bis Ende 2010 systematisch auf in den letzten 5 Jahren erfolgten illegalen Umnutzungen überprüft werden. Die zu kontrollierenden Strassenzüge liegen in der Länggasse und im Mobijouquartier. In diesen Quartieren ist der Druck auf Wohnungen durch Büronutzung wegen attraktiver Geschäftslage besonders gross. Mit dem Ergebnis der neuen ausserordentlichen Kontrollaktion kann dann auch das Ergebnis der Kontrollaktion von 2004 verifiziert werden.

Mit dieser Kontrollaktion wird Punkt 2 der Motion teilweise erfüllt. Daher beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine weitere Fristverlängerung von einem Jahr bis Ende 2011. So kann dem Stadtrat das Ergebnis der Kontrollaktion auch zur Kenntnis gebracht werden.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Interfraktionellen Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP) vom 14. Oktober 2004: Bestehenden Wohnraum sichern; Fristverlängerung Punkt 2.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2011 zu.

Bern, 17. November 2010

Der Gemeinderat